

Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

12 C 170/21



Verkündet am 06.09.2022

Gutmacher, Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES
Urteil

Verl.:	Frist not.	KP/ KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kennzeichen.
SB	06. SEP. 2022		Rückspr.
Rückspr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zahlung
zdA			Stellungen.

In dem Rechtsstreit

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

gegen

1.

2.

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte

zu 1, 2:

hat die 12. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 16.08.2022
durch den Richter am Amtsgericht Dr. Eusterfeldhaus
für Recht erkannt:

1.

2

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, den von ihnen an dem Balkon im Erdgeschoss links betreffend die Immobilie in Bottrop angebrachten Sichtschutz mit Befestigungsstangen zu entfernen.

2.

Die Beklagten werden verurteilt, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten zu unterlassen, an dem in Ziffer 1 des Tenors näher beschriebenen Balkon einen dunkelgrauen/anthrazitfarbenen Sichtschutz mit Befestigungsstangen anzubringen.

3.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.

4.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 1.500,00 € vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Klägerin begehrt die Entfernung eines Sichtschutzes.

Die Klägerin ist Eigentümerin und Vermieterin, die Beklagten Mieter der streitgegenständlichen Wohnung. Die Parteien sind insoweit durch einen Wohnraummietvertrag vom 29.07.2017 miteinander verbunden; wegen der Einzelheiten wird auf den Wohnraummietvertrag vom 29.07.2017 (Bl. 5 ff. d. A.) Bezug genommen.

Die Beklagten haben im Sommer 2020 auf ihrem Balkon – ohne Einverständnis der Klägerin – einen Sichtschutz, zur Nutzung während der Sommermonate angebracht, der bis zur Unterkante der darüberliegenden Balkondecke im 1. OG führt. Der streitgegenständliche Balkon befindet sich im Erdgeschoss an der Hausvorderseite, neben dem Hauseingang. Wegen der Einzelheiten wird auf die entsprechenden Lichtbilder (Bl. 15-17 d. A.) Bezug genommen.

Die Klägerin forderte – 1 ½ Jahre nach Anbringung des Sichtschutzes – die Beklagten außergerichtlich auf, den Sichtschutz zu entfernen. Die Beklagten lehnten mit Schreiben vom 11.11.2021 eine Entfernung des Sichtschutzes ab; wegen der Einzelheiten wird auf das Schreiben vom 11.11.2021 (Bl. 18 d. A.) Bezug genommen.

Die Klägerin behauptet, dass durch den angebrachten Sichtschutz die Gesamtoptik der streitgegenständlichen Immobilie nachhaltig beeinträchtigt werde.

Die Klägerin beantragt,

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, den von ihnen an dem Balkon im Erdgeschoss links betreffend die Immobilie in Bottrop angebrachten Sichtschutz mit Befestigungsstangen zu entfernen;
2. die Beklagten zu verurteilen, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten zu unterlassen, an dem in Ziffer 1 des Tenors näher beschriebenen Balkon einen dunkelgrauen/anthrazitfarbenen Sichtschutz mit Befestigungsstangen anzubringen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten stellen in Abrede, dass eine optische Beeinträchtigung vorliege, da der Sichtschutz farblich mit der Hauswand harmoniere.

Sie sind zudem der Ansicht, dass eine stillschweigende Zustimmung vorliege, da die Klägerin den Sichtschutz erstmalig 1 ½ Jahre nach dem Anbringen bemängelte.

Ferner sind sie der Ansicht, dass berücksichtigt werden müsse, dass der Sichtschutz auch dem Schutz ihrer Tochter diene, da so Passanten ihre Tochter auf dem Balkon nicht mehr sehen könnten.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

Die Klägerin hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf Entfernung des Sichtschutzes nebst Befestigungsstangen sowie einen Anspruch auf ein entsprechendes zukünftiges Unterlassen gemäß § 541 BGB.

Gemäß § 541 BGB kann der Vermieter, wenn der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz einer Abmahnung des Vermieters fortsetzt, auf Unterlassung klagen. Nach § 541 BGB ist der Vermieter ebenfalls berechtigt, die Beseitigung eines vom Mieter geschaffenen vertragswidrigen Zustandes zu verlangen (*Wiederhold*, in: BeckOK, BGB, 62. Edition, Stand: 01.05.2022, § 541 Rn. 14); bei bestehenden Mietverhältnissen wird § 1004 BGB von § 541 BGB verdrängt (*Flatow*, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl. 2021, § 541 Rn. 2).

Ein vertragswidriger Gebrauch liegt vor, wenn der Mieter von der Mietsache keinen vertragsgemäßen Gebrauch macht; Maßstab hierfür ist der dem Mieter zustehende Mietgebrauch, der sich nach Gesetz und Verkehrssitte richtet (*Wiederhold*, in: BeckOK, BGB, 62. Edition, Stand: 01.05.2022, § 541 Rn. 3). Ein vertragswidriger Gebrauch liegt insbesondere bei einer baulichen Veränderung vor, wenn die entsprechende Veränderung der Mietsache eigenmächtig vom Mieter durchgeführt wird. In Bezug auf Balkone gilt: Bauliche Veränderungen am und auf dem Balkon bedürfen der Genehmigung des Vermieters, wenn sie nach außen sichtbar sind und damit das Erscheinungsbild des Hauses stören können (*Eisenschmidt*, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl. 2021, § 535 Rn. 306). Unerheblich für das Vorliegen einer baulichen Veränderung ist, ob ein Substanzeingriff in das Gebäude vorgenommen wurde (*AG Berlin-Neukölln*, Urteil vom 12.04.2012 – 10 C 456/11, BeckRS 2012, 11273).

Nach diesen Maßstäben liegt ein vertragswidriger Gebrauch vor.

Zunächst kann dahinstehen, ob durch die angebrachten Befestigungsstangen ein Substanzeingriff in die Immobilie vorgenommen worden ist, da dies für das Vorliegen einer baulichen Veränderung unerheblich ist.

Unstreitig ist, dass der Sichtschutz nach außen sichtbar ist.

Es kann dahinstehen, ob der Sichtschutz farblich mit der Hauswand harmoniere, da nach Ansicht des Gerichts bereits ein Sichtschutz an einem an der Vorderseite eines Hauses im Erdgeschoss befindlichen Balkon, welcher eine Seite des Balkons vollständig bedeckt, eine Störung des Erscheinungsbildes des Hauses darstellt.

Die Klägerin hat die Beklagten auch unstreitig abgemahnt, indem sie diese außegerichtlich aufgefordert hatte den Sichtschutz zu entfernen.

Dass die Klägerin die Entfernung nicht unmittelbar nach Anbringung, sondern erst 1 ½ Jahre später verlangte, ist unschädlich. Insbesondere können die Beklagten sich

nicht auf eine stillschweigende Zustimmung berufen, da insoweit nach Ansicht des Gerichts allenfalls aus den Grundsätzen der Verwirkung eine Duldungspflicht der Klägerin folgen könnte; eine Verwirkung liegt jedoch nicht vor (so auch in einer vergleichbaren Konstellation *AG Berlin-Schöneberg*, Urteil vom 12.02.2018 – 5 C 208/17, BeckRS 2018, 10218).

Die Verweigerung der Erlaubnis der Klägerin zur Anbringung des Sichtschutzes ist auch nicht rechtsmissbräuchlich, da insbesondere ein Nachahmungseffekt bzgl. der anderen Mieter ausgelöst werden könnte. Auch kann insoweit die Bepflanzung einiger der anderen Balkone nicht mit dem Anbringen eines Sichtschutzes verglichen werden. Ferner greift das Argument der Beklagten in Bezug auf den Schutz der Tochter der Beklagten vor Blicken von Passanten nicht durch, da die Beklagten sich dieses Umstandes bei Auswahl der streitgegenständlichen Wohnung bewusst gewesen sein müssten und daher von der Möglichkeit hätten Gebrauch machen müssen, auf eine entsprechende Vereinbarung mit der Klägerin, die dann Gegenstand des Mietvertrages geworden wäre, hinzuwirken.

II.

Die Entscheidung über die Androhung von Ordnungsmaßnahmen beruht auf § 890 Abs. 1, 2 ZPO.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Der Ausspruch der vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 S. 1 ZPO.

Der Streitwert wird auf 1.000,00 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils bei dem Landgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils gegenüber dem Landgericht Essen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Essen durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Bottrop statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Bottrop, Gerichtsstr. 24-26, 46236 Bottrop, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Dr. Eusterfeldhaus